

صندوق الجزيرة موطن ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
مع تقرير الفحص المحدود

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)
مع تقرير الفحص المحدود

صفحة	الفهرس
١	تقرير الفحص المحدود
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٢-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

إلى / حاملي الوحدات
صندوق الجزيرة موطن ريت
الرياض، المملكة العربية السعودية

المقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المرفقة لصندوق الجزيرة موطن ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة والتي أعدتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنتأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة يتضمن بصورة أساسية على توجيه الاستفسارات إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات الفحص الأخرى. إن الفحص أقل نطاقاً من عملية المراجعة التي تتم وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيدات التي تطلعنا على كافة الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وبالتالي، لا نبدي رأي مراجع بشأنها.

الاستنتاج

بناءً على الفحص الذي قمنا به، لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركائه
المحاسبون المتحالفون



ابراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٣٧

٣ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ
٤ أغسطس ٢٠١٩ م

المدينة المنورة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ١٥٦٥٤

بريدة
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

الخبر
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٢ ٣٣٧٨
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٨٩٢ ٣٣٤٩
ص.ب. الخبر ٤٦٣٦

جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٢ ٢٨٩٤
ص.ب. جدة ١٥٦٥١

الرياض
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص.ب. الرياض ١١٥٥٧

Info.sa@pkf.com

شركة البسام وشركائه (المحاسبون المتحالفون) شركة مهنية ترخيص رقم ١١/٢٣٣/٥٢٠ هي شركة عضو في مجموعة PKF الدولية المحدودة وهي مجموعة شركات مستقلة قانونياً عن بعضها البعض ولا تحمل أي مسؤولية أو تبعات الإجراءات أو الإمتناع عنها من جانب أي شركة أخرى عضو بالمجموعة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	إيضاح	
			الموجودات
٤,٥٦٦,٦٧٩	٥,١٢٣,٤٩٨		النقدية لدى البنك
٢,١٢٥,٣١٦	١,٩٥٠,٦٧٨	٥	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
١,٥٤٦,٣٨٣	٢,٤٧٤,٦٦٥		إيجارات مدينة
-	١١٠,٩٠٤		مصاريف مدفوعة مقدما
١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	١٠٥,٣٨٧,٩٥٨	٦	الاستثمارات العقارية، صافي
<u>١١٨,١٦٦,١٦٣</u>	<u>١١٥,٠٤٧,٧٠٣</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
-	٥,٩٠٠,٠٠٠	١٢	توزيعات مستحقة
٢٦٣,٢٥٧	٢٥٨,٧٤٥	٩	أتعاب ادارة الصندوق مستحقة
٢٥,٥٥٦	٢٥,١٣٩	٩	أتعاب حفظ مستحقة
٥٣٠,٨٤٩	٥٧٣,٧٥٥		المصروفات المستحقة
١,٥٤٢,٨١٨	١,٢١٩,٩٢١		إيرادات إيجار غير مكتسبة
<u>٢,٣٦٢,٤٨٠</u>	<u>٧,٩٧٧,٥٦٠</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١١٥,٨٠٣,٦٨٣</u>	<u>١٠٧,٠٧٠,١٤٣</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>١١,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١١,٨٠٠,٠٠٠</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
<u>٩,٨١</u>	<u>٩,٠٧</u>		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>٩,٦٧</u>	<u>٨,٧٦</u>	١٠	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية	لفترة الستة أشهر المنتهية	إيضاح	
في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م	في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م		
			إيرادات
			إيرادات إيجار
٤,٧٤٩,٤٥٣	٢,٤٥١,٤٥٩		
٥٠,٥٢٨	٢٥,٣٦١	٧	الربح من الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٤,٧٩٩,٩٨١	٢,٤٧٦,٨٢٠		إجمالي الإيرادات
			مصروفات
			مصاريف ادارة عقارات
(١١٣,٦٨٧)	(٧٦,١٥٩)		
(٥٢٥,٦٠٣)	(٥١٣,٠٨٣)	٩	أتعاب ادارة الصندوق
(٢٨٩,٥١٠)	(١٨١,٢٩١)		مصاريف اخرى
(٩٢٨,٨٠٠)	(٧٧٠,٥٣٣)		اجمالي المصروفات
٣,٨٧١,١٨١	١,٧٠٦,٢٨٧		الدخل الناتج من العمليات
			هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
-	(٤,٠٧٦,٦٥٠)	٦	
(٤٦٣,١٧٧)	(٤٦٣,١٧٧)	٦	استهلاك الاستثمارات العقارية
٣,٤٠٨,٠٠٤	(٢,٨٣٣,٥٤٠)		صافي (الخسارة) // الدخل للفترة
			الدخل الشامل الآخر
-	-		
٣,٤٠٨,٠٠٤	(٢,٨٣٣,٥٤٠)		صافي (الخسارة) // الدخل الشامل للفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	
١٢١,٣٣٤,٩٢٩	١١٥,٨٠٣,٦٨٣	التغيرات من معاملات الوحدات:
-	(٥,٩٠٠,٠٠٠)	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
٣,٤٠٨,٠٠٤	(٢,٨٣٣,٥٤٠)	توزيعات أرباح خلال الفترة
١٢٤,٧٤٢,٩٣٣	١٠٧,٠٧٠,١٤٣	صافي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية	لفترة الستة أشهر المنتهية	
في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م	في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	
		الأنشطة التشغيلية
٣,٤٠٨,٠٠٤	(٢,٨٣٣,٥٤٠)	صافي (الخسارة) / الدخل للفترة
(٤,٢٤٥)	١,٥٦٧	التعديلات لـ:
(٤٦,٢٨٣)	(٢٦,٩٢٨)	(الخسارة) / الربح المحقق من بيع الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
٤٦٣,١٧٧	٤٦٣,١٧٧	الربح غير المحقق من إعادة تقييم الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
-	٤,٠٧٦,٦٥٠	استهلاك الاستثمارات العقارية
		هبوط في قيمة الإستثمارات العقارية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢,٤٧٥,٧٣٧)	(٩٢٨,٢٨٣)	إيجارات مدينة
٥٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	متحصلات من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
(١٠,٠٩٧)	(٤,٥١٢)	أتعاب ادارة الصندوق
(١٢٦,٠٢٧)	(١١٠,٩٠٤)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٢١٧,٧٠٨	٤٢,٩٠٦	مصروفات مستحقة
٢٦,٨٩١	(٣٢٢,٨٩٧)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(٣٦,٣٤٢)	(٤١٧)	أتعاب حفظ مستحقة
١,٩١٧,٠٤٩	٥٥٦,٨١٩	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
١,٩١٧,٠٤٩	٥٥٦,٨١٩	التغير في النقدية لدى البنك خلال الفترة
٨٦,٨٠٢	٤,٥٦٦,٦٧٩	النقدية لدى البنك في بداية الفترة
٢,٠٠٣,٨٥١	٥,١٢٣,٤٩٨	النقدية لدى البنك في نهاية الفترة

تشكل الايضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

١) الصندوق وانشطته

صندوق الجزيرة موطن ريت ("ريت") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع معايير الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") وتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. إن حجم الصندوق هو مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي، ومدته عشرة سنوات قابلة للتتمديد لمدة خمس سنوات إضافية بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

شركة الجزيرة للأسواق المالية ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٣٥١٣١٣، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٠٧٠٧٦-٣٧، يدير ريت.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات مع إمكانية تحقيق أرباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق، وسيستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة وهذه مملوكة بالكامل لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.

لاحقاً كما في ٢٩ يوليو ٢٠١٩ أعلنت شركة الجزيرة للأسواق المالية عن تعديل مدة الصندوق إلى ٩٩ سنة.

٢) اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول ("التعليمات") و المنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣) أسس الإعداد

١-٣ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة المعروضة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) التقارير المالية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٣ أساس القياس و العملة الوظيفية و عملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام مبدأ الإستهقاق المحاسبي، وتم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرية وإفتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرية في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة. كما إن الحالات و الافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الإفتراضات عندما تحدث.

٣) أسس الإعداد (تتمة)

عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، قامت الإدارة بعمل الأحكام والتقديرات التالية والتي تمثل أهمية للقوائم المالية:

الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحد توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للإستثمارات العقارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا وسيتم تعديل مصروف الإستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تتوافق السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، باستثناء التالي:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ عقود إيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩م.

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ نموذجًا وحيثًا لحساب المحاسبة على أساس التأجير في الميزانية للمستأجرين يتعرف المستأجر على حق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصول الأساسية والتزامات الإيجار التي تمثل التزامه بتسديد مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات للتعرف على عقود الإيجار قصيرة الأجل والعناصر منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجرين مماثلة للمعيار الحالي - أي أن المؤجر يواصل تصنيف عقود الإيجار على أنها تمويل أو عقود إيجار تشغيلية.

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ محل إرشادات عقود الإيجار الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ عقود إيجار، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ - تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار، وعقد إيجار تشغيلي ١٥ - حوافز و SIC-٢٧ - تقييم مادة المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني من عقود الإيجار.

قام الصندوق بتقييم تأثير المعايير المذكورة أعلاه. بناءً على التقييم، ليس للمعيار المذكور أعلاه أي تأثير جوهرية على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق في تاريخ التقرير.

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

(٥) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل
تمثل الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل صناديق استثمارية مفتوحة مدارة من قبل مدير الصندوق. فيما يلي ملخص قيم الاستثمارات:

البيان		كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
الوحدات	القيمة السوقية	
صندوق القوافل للمتاجرة بالسلع	١٣,٣٩٨,٦٠	١,٩٥٠,٦٧٨

بلغت تكلفة الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل المبينة أعلاه ١,٩٢٣,٧٥٠ ريال سعودي.

(٦) الاستثمارات العقارية، صافي

الأراضي	المباني	المجموع	التكلفة
٨٥,٨١٧,٢٥٠	٢٥,٨٦٤,٢٦١	١١١,٦٨١,٥١١	الرصيد في بداية السنة
(٢,٨٥٣,٦٥٦)	(١,٢٢٢,٩٩٤)	(٤,٠٧٦,٦٥٠)	هبوط في القيمة
٨٢,٩٦٣,٥٩٤	٢٤,٦٤١,٢٦٧	١٠٧,٦٠٤,٨٦١	الرصيد في نهاية السنة
-	١,٧٥٣,٧٢٦	١,٧٥٣,٧٢٦	الإستهلاك المتراكم
-	٤٦٣,١٧٧	٤٦٣,١٧٧	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٢١٦,٩٠٣	٢,٢١٦,٩٠٣	الإستهلاك المحمل للسنة
-	٢,٢١٦,٩٠٣	٢,٢١٦,٩٠٣	الرصيد في نهاية السنة
٨٢,٩٦٣,٥٩٤	٢٢,٤٢٤,٣٦٤	١٠٥,٣٨٧,٩٥٨	القيمة الدفترية:
٨٥,٨١٧,٢٥٠	٢٤,١١٠,٥٣٥	١٠٩,٩٢٧,٧٨٥	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

تتمثل الإستثمارات العقارية في مستودعات الخمر: يمثل مستودعات قائمة على أرضين بلوك شمالي و بلوك جنوبي يقع في طريق الملك فيصل بحي الوادي، مدينة جدة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

(٧) الربح من الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل

لفترة الستة أشهر المنتهية	لفترة الستة أشهر المنتهية	
في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م	في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	
٤,٢٤٥	(١,٥٦٧)	(الخسارة) / الربح المحقق من بيع الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في
٤٦,٢٨٣	٢٦,٩٢٨	الربح غير المحقق من إعادة تقييم الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة في
٥٠,٥٢٨	٢٥,٣٦١	قائمة الدخل

(٨) اتعاب ادارة الصندوق المستحقة وأخرى

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم ادارة بواقع ٠,٩% سنوياً من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. كما يقوم الصندوق بالدفع لمدير الصندوق رسوم ادارية لتغطية المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق مثل التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والاشعارات الى المستثمرين وطباعتها و مكافأة اعضاء مجلس الادارة والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين واتعاب المثمنين و اية اطراف اخرى تقدم خدمات للصندوق و اية مصاريف استثنائية بحد اقصى ٠,٢٥% سنوياً من صافي القيمة العادلة للاصول ، واتعاب حفظ بحد اقصى ٠,١% سنوياً من صافي القيمة العادلة للاصول تدفع على أساس ربع سنوي ، و رسوم تشغيل وصيانة وتسويق ٥% سنوياً من الدخل التاجيري المحصل. ويستحق مدير الصندوق اتعاب اداء بنسبة ٥% وذلك قيمة الفرق الايجابي بين سعر بيع اي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.

(٩) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق، شركة الجزيرة للأسواق المالية "مدير الصندوق"، "بنك الجزيرة" (مساهم في الجزيرة للأسواق المالية) والصناديق الأخرى المدارة الأخرى المدارة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ. يتعامل الصندوق في السياق الاعتيادي للأعمال مع الأطراف ذات العلاقة. معاملات الأطراف ذات العلاقة تحكمها قيود اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية. كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة معتمدة من مجلس إدارة الصندوق.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الرصيد المدين/ (الدائن)		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٢٠١٩ م			
(٢٦٣,٢٥٧)	(٢٥٨,٧٤٥)	(٥١٣,٠٨٣)		أتعاب إدارة الصندوق	شركة الجزيرة للأسواق المالية
(٢٥,٥٥٦)	(٢٥,١٣٩)	(٢٥,١٣٩)		أتعاب حفظ	الإئماء للاستثمار
٢,١٢٥,٣١٦	١,٩٥٠,٦٧٨	١٥٠,٦٧٨		إستثمار أمين الحفظ	صندوق القوافل للمتاجرة بالسلع
(٤٢,١٣٢)	(٥٤,٩١٠)	(٥٤,٩١٠)		بدل حضور*	اعضاء مجلس لإدارة

*بدلات حضور مجلس الإدارة تم ادراجها في قائمة الموجودات والمطلوبات تحت بند المصروفات المستحقة.

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

(١٠) أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة ٢٢ من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات تحت التطوير بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض الجوهرى إن وجد في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. وعليه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين معينين هما شركة سنشري ٢١ السعودية وشركة نجوم السلام للتقييم العقاري. فيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو:

المتوسط	شركة نجوم السلام للتقييم العقاري	شركة سنشري ٢١ السعودية	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
١٠١,٧٧٧,٥٢٠	١٠٠,٤١٥,٠٣٩	١٠٣,١٤٠,٠٠٠	الاستثمارات العقارية
١٠١,٧٧٧,٥٢٠	١٠٠,٤١٥,٠٣٩	١٠٣,١٤٠,٠٠٠	الإجمالي
١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	١٠٩,٢٨٧,٢٥٤	١٠٧,٢٤٢,٩٣٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	١٠٩,٢٨٧,٢٥٤	١٠٧,٢٤٢,٩٣٩	الإجمالي

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
١٠٨,٢٦٥,٠٩٦	١٠١,٧٧٧,٥٢٠	يخصم: القيمة الدفترية
(١٠٩,٩٢٧,٧٨٥)	(١٠٥,٣٨٧,٩٥٨)	- الاستثمارات العقارية
(١,٦٦٢,٦٨٩)	(٣,٦١٠,٤٣٨)	نقص القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية *
١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٨٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
(٠,١٤)	(٠,٣١)	الحصة الناقصة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
١١٥,٨٠٣,٦٨٣	١٠٧,٠٤٧,٠٣٧	النقص في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
(١,٦٦٢,٦٨٩)	(٣,٦١٠,٤٣٨)	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١١٤,١٤٠,٩٩٤	١٠٣,٤٣٦,٥٩٩	

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٩,٨١	٩,٠٧	القيمة الناقصة للوحدة على أساس القيمة العادلة
(٠,١٤)	(٠,٣١)	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة
٩,٦٧	٨,٧٦	

* جميع العقارات مسجلة باسم الإنماء للاستثمار ("الشركة"). تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملاكية الانتفاع بالصندوق ولا تملك أي حصص مسيطرة ولا تسبب أي مخاطر على العقارات.

١١ الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة وقياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، مستحقات من أطراف أخرى، مصاريف إدارية مستحقة، مستحقات لأطراف أخرى وقروض. يتم الإفصاح عن الطرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وبنوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات في الاقتصاد العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق إلى مخاطر إئتمان وهي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة و مستحق من أطراف ذات علاقة. سياسة الصندوق بإبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. يسعى الصندوق للحد من المخاطر الائتمانية من خلال مراقبة التعرض للمخاطر، والحد من المعاملات مع أطراف محددة، والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى. يتم إيداع أرصدة البنوك في بنك ذو تصنيف مالي جيد.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يوجد لدى الصندوق أي تعرض كبير لمخاطر العملات حيث أن جميع أصوله ومطلوباته النقدية مقومة بالريال السعودي.

القيم العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. نظراً لإعداد القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، قد ينشأ فرق بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأصول والخصوم المالية للصندوق، بخلاف الممتلكات الاستثمارية، لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

صندوق الجزيرة موطن ريت
(مدار من قبل شركة الجزيرة للأسواق المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

(١٢) توزيعات الأرباح

كما في ٢٣ يونيو ٢٠١٩م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح نقدية على حاملي الوحدات عن النصف الثاني من عام ٢٠١٨م والنصف الأول من عام ٢٠١٩م ببلغ ٥,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح إجمالي عدد الوحدات المستحقة ١١,٨٠٠,٠٠٠ وحدة تستحق كل منها ٠,٥ ريال سعودي.

(١٣) آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩م.

(١٤) اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣ ذوالحجة ١٤٤٠هـ (الموافق ٤ أغسطس ٢٠١٩م).